



Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av Centrum

Hägern 11

Luleå kommun

Norrbottnens län



GRANSKNINGSHANDLING

2014-09

Innehåll

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen

3
3

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsens yttrande i sin helhet

3

Försvarsmakten

3

Trafikverket

4

Sjöfartsverket

4

Lantmäteriet

5

Miljökontoret

5

Räddningstjänsten

5

Skanova

5

Privatpersoner

6

Ställningstagande

9

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat normalt förfarande. För att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan ska samråd ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11§ plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har visats för samråd under perioden 17:e april – 8:e maj 2014. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns hemsida, på Stadshuset och på Kulturens Hus. Annons om samrådet infördes i lokaltidningarna Norrbottens Kuriren och Norrländska Socialdemokraten fredagen den 11:e april 2014.

Samråd har under arbetet med detaljplanen skett kontinuerligt med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Under samrådstiden inkom 11 skrivelser.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsens yttrande i sin helhet

Bakgrund

Luleå kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan för del av Centrum, Hägern 11, med syftet att pröva förutsättningarna för bostäder handel och kontor.

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. En särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver därför, enligt kommunen, inte upprättas. Länsstyrelsen har vid samråd med kommunen delat denna bedömning.

Länsstyrelsens yttrande

Kommunen bör beakta att planområdet ligger inom stoppområde för höga objekt, tillhörande riksintresse för totalförsvarets militära del – Luleå/Kallax flottflygplats. Stoppområdet innebär att inga objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse alternativt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse kan tillåtas utan att risk för skada på riksintresset uppstår.

Föreslagen högsta totalhöjd i meter för byggnader inom delar av detaljplanen är 46,5 meter. För att undvika att risk för skada på riksintresset uppstår bör högsta totalhöjd inte överstiga 45 meter, enligt försvarsmakten.

Prövning enligt 11 kap. 10 § Plan- och bygglagen

Länsstyrelsen ska pröva kommunens beslut att anta en detaljplan bl. a. om det kan befaras att ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte kan tillgodoses. Länsstyrelsen anser att det inte kan uteslutas att detaljplanens genomförande kan innebära en påtaglig påverkan på riksintresset för totalförsvaret.

Kommentar

Detaljplanens högsta totalhöjd revideras till 45 meter till granskningsskedet.

Försvarsmakten

Området ligger inom stoppområde för höga objekt, tillhörande riksintresse för totalförsvarets militära del - Luleå/Kallax flottflygplats. Stoppområdet innebär att inga objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse alternativt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse kan tillåtas utan att risk för skada på riksintresset uppstår.

Föreslagen högsta totalhöjd i meter för byggnader inom delar av detaljplanen är 46,5 meter. Detta bör ändras till högsta totalhöjd i meter om 45 meter, för att undvika att risk för skada på riksintresset uppstår.

Kommentar

Detaljplanens högsta totalhöjd revideras till 45 meter till granskningskedet.

Trafikverket

Trafikverket anser att det saknas en beskrivning av effekterna hur planen påverkar luftkvaliteten. Med tanke på Luleås luftkvalitet och kommunens arbete med åtgärdsprogram för överskridande av miljökvalitetsnorm känns det angeläget med en beskrivning om påverkan på luftkvaliteten.

Eftersom trafikbulerberäkningarnas resultat tangerar riktvärden för de högre våningsplanen (bild sid 9 i planbeskrivning blir missvisande) är det viktigt att det framgår vilket prognosår beräkningarna baseras på.

Eftersom planen ligger inom MSA-ytan för Luleå Airport och en byggnad i planen har en ansenlig höjd sak samråd tas med flygplatsen.

Uppförande av byggnader eller andra föremål högre än 20 meter kan påverka luftfarten. Det krävs en lokaliseringsbedömning av luftfartsverket och även av Försvarsmakten. Blankett och mer information hittas hos LFV: <http://www.lfv.se/sv/Tjanster/Flyghinderanalys---en-unik-kompetens-hos-LFV/Sa-har-gor-du-/>.

Förutom lokaliseringsbedömning ska en flyghinderanmälan senast 4 veckor före byggstart till Försvarsmakten om den planerade byggnadens eller anläggningens sammanlagda höjd överstiger 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

Blankett "flyghinderanmälan" finns hos försvarsmakten www.forsvarsmakten.se.

Ett föremål som är 45 meter eller högre över mark- eller vattenytan ska även markeras enligt Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd [TSFS 2010:155](#).

Kommentar

En beskrivning och resonemang kring påverkan på luftkvaliteten införs i planbeskrivningen.

Trafikbulerberäkningen baseras inte på ett specifikt prognosår, utan på en förväntad trafikbelastning från närliggande projekt under uppförande.

Relevanta tillstånd kommer att samordnas i samband med bygglovs- och genomförandeskedet.

Detaljplanens högsta totalhöjd revideras till 45 meter till granskningskedet.

Sjöfartsverket

Byggnaden kan utgöra ett landmärke för sjöfarande och bör återges i sjökort. När byggnationen färdigställts ska dess koordinater geodetiskt bestämmas och rapporteras till ntm.baltico@sjofartsverket.se (Ufs-redaktionen) för införande i sjökort.

Kommentar

Noteras.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har inget att erinra.

Kommentar

Noteras.

Miljökontoret

Det saknas en beskrivning om hur luftkvaliteten i området påverkas av planförslaget.

Bilaga 3 om trafikbullerberäkning var lite svår att tyda. under kapitlet "Resultat" fanns en bild men ingen förklarande text till bilden. Det hade även varit bra om man hade skrivit att trafiken till den nya affären var medräknad.

Bilaga 4 som visar solstudie, där måste bilderna för kl 9 och kl 12 vid midsommar ha kastats om. Skuggbildning av det planerade huset kommer att påverka omkringliggande hus negativt under några timmar per dag. flest blir påverkade under eftermiddagen och kvällen på sommaren när husen på Högern 12 blir skuggade.

Kommentar

En beskrivning och resonemang kring påverkan på luftkvaliteten införs i planbeskrivningen.

En förtydligad bullerberäkning revideras och bifogas granskningsskedet.

Bilderna i solstudien har av misstag kastats om, detta kommer att korrigeras till granskningsskedet.

Räddningstjänsten

Även för Högern 11, har räddningstjänsten tagit del av planen, utan att se några direkta problem/brister. Däremot finns det ett antal brandskyddstekniska detaljer att diskutera under byggskedet som blir särskilt intressanta med ett så högt hus, men planen som sådan har vi inget att anmärka på.

Kommentar

Noteras.

Skanova¹

Skanova har inget att erinra mot rubricerad detaljplan.

Kommentar

Noteras.

1 Skanova har hand om det fasta telenätet/SBK

Privatpersoner

Rose-Marie Andersson och Peter Callgren, representanter för bostadsrättsföreningen Hägern 1

”Hej,

som representanter för bostadsrättsföreningen Hägern 1 vill vi härmed lämna in synpunkter på galärens byggplaner på att bygga ett höghus samt bygga på 1 våning på ”taxihuset” i kvarteret Hägern.

I den antagna översiktsplanen för Luleå kommun som antogs av kommunfullmäktige 2013-05-27 anges bland annat att -”ny bebyggelse ska samspela med den omgivande bebyggelsens skala och struktur” samt ”att högre bebyggelse ska lokaliseras utan negativ påverkan på boendemiljöer”.

Vi anser inte att ett 13-våningshus samspelar med den övriga bebyggelsen i kvarteret Hägern och det inverkar oerhört negativt på våra medlemmars boendemiljö. Ska ett hus byggas så bör det inte vara högre än existerande bebyggelse i kvarteret Hägern. Även detta skulle innebära en väsentlig försämring av boendemiljön med ökad skuggbildning, insyn samt ökat buller på grund av den ökande trafikvolymen.

Enligt skugganalysen kommer delar av Västra Varvsgatan 20, Västra Varvsgatan 22 och Västra Varvsgatan 24 tappa all kvällssol och därmed nyttjandet av balkongerna sommartid. i dagsläget kan balkongerna nyttjas från mitt på dagen till 20-21-tiden. Insynen från det planerade höghuset blir en markant försämring för våra medlemmar och deras rätt till integritet.

Bostadsrättsföreningen Hägern 1 anser att skuggbildningen är av sådan oangelägenhet att en nyexploatering av Hägern 11 är ytterst olämplig.

Höghuset hamnar också mycket nära Västra Varvsgatan 20, vilket innebär att våra medlemmar med fönster åt det hållet, helt kommer att tappa utsikten och i stället får utsikt rakt in i en husvägg.

I detaljplanen under rubriken ”Bebyggelseområden” anges att det nya husets balkonger ska placeras och utformas så möjligheten till utblickar och havsutsikt maximeras”. Detta verkar vara värdefullt angående nybyggnaden men att befintliga boende i kvarteret Hägern och omkringliggande kvarter förlorar den samma, cerkar det inte tas någon hänsyn till.

Detta kommer naturligtvis att ekonomiskt drabba våra medlemmar, då värdet på lägenheterna sjunker.

Vi har även synpunkter på den ökade trafikmängden som både byggandet av kontorshuset i kvarteret Kajan och Galärens planerade byggnad innebär i hänseende till buller, nedsmutsning och framkomlighet.

Redan idag brister kommunen i sitt ansvar för Västra Varvsgatan sedan O’Learys fick etablera sig i området. Den, från början, tvåfiliga vägen med parkeringsplatser utanför Västra Varvsgatan 20, är nästintill oframkomlig för våra medlemmar som ska till vårt underjordiska garage. besökande till O’Learys tillåts parkera överallt på bägge sidor om vägen fast parkering inte är tillåten. Ingen hänsyn av kommunen görs utan kommunen väljer att skylla på polisen.

I nästan direkt anslutning till Västra Varvsgatan 20 planeras infarten till höghu-

sets garage samt en lastkaj för den planerade butiken. Detta kommer att medföra en väsentligt försämring av boendemiljön för våra medlemmar. De boende kommer att påverkas negativt avseende buller samt avgaser. hur ska det säkerställas att avgaserna från trafiken till och från garaget samt lastkajen inte drabbar de som bor i Västra Varvsgatan 20?

Sammanfattning av bostadsrättsföreningen Hägern 1 synpunkter:

Avsevärt försämrad boendemiljö med orimlig skuggbildning

Avsevärt försämrad boendemiljö med rejält ökad insyn

Avsevärt försämrad boendemiljö med ökad trafik, buller, avgaser och nedsmutsning

Avsevärt försämrad boendemiljö på grund av tappad utsikt

Tappat ekonomiskt värde på våra medlemmars lägenheter”

Kommentar

Nyttillkommen bebyggelse kan alltid uppfattas som "negativ" i tätbebyggd miljö. Stora delar av bostadsmiljön på Varvet och i synnerhet kvarteret Hägern består av storskalig bebyggelse av modernistisk karaktär. Hägern 12 exempelvis består av 7 våningar höga lamellhus med relativt stora avstånd emellan sig. Ett nytt högre hus på Hägern 11 kommer att skugga delar av gårdarna under perioder av eftermiddagen och kvällen, men det gör även de befintliga husen till viss del vilket framgår av den till planhandlingarna bilagda skuggstudien.

Vid en förtätning av staden kan insyn vara en direkt konsekvens av att det byggs tätare. Konsekvenserna med den föreslagna förtätningen av fastigheten Hägern 11 bedöms dock inte vara mer dramatisk än vid något annat genomfört projekt i centrala Luleå. Avståndet från exempelvis den planerade högdelen till de röda lamellhusen är av ungefär samma avstånd som mellan de befintliga husen inom fastigheten Hägern 12. Den planerade bebyggelsen på Hägern 11 hamnar närmast det gröna huset på Hägern 12. En sockelvåning i en våning kommer att byggas mot fastighetsgräns. Högdelen av Hägern 11 kommer att hamna ca 20 meter ifrån det gröna huset.

En påverkan på befintlig bebyggelses utsikt kommer i princip alltid att ske vid nyexploatering och förtätning i redan tätbebyggda miljöer. Den påverkan som en nyexploatering på Hägern 11 kommer att ha på föreningen Hägern 1:s fastighet bedöms vara marginell.

Den planerade nybyggnationen på Hägern 11 kommer att innebära en marginell påverkan på trafikbullersituationen i synnerhet för fastigheten Hägern 12 då infarter till Hägern 11 endast kan ske ifrån Residensgatan och västra Varvsgatan.

Anders Hörberg

”Behovsbedömning av påbyggnad av en våning i kontorshuset

Byggandet av 750 kontorsarbetsplatser vid fastigheten Kajan 18 gör att det starkt kan ifrågasättas om behov av ytterligare kontorsyta i centrum. Den tilltänkta kunden, Telia, håller på att outsourca en del av sina tjänster till bl a Indien. Det kan befaras att detta leder till ett överskott av kontorsyta i Luleå centrum när kontorslokalerna är färdigbyggda vid fastigheten Kajan 18.

Tillkommande bebyggelse förstör utsikten mot Södra hamn

Min lägenhet är belägen mot Västra varvsgatan, Södra hamn. Byggandet av en extra våning i den nuvarande skulle radikalt förstöra utsikten mot vattnet i Södra

hamn. Detta gäller min lägenhet men även andra lägenheter i bostadsrättsföreningen Gladans fastighet, Luleåhus nr 6.

Skuggning/direkt och indirekt solinstrålning

Under framförallt vår, vinter och höst kommer såväl den direkta solinstrålningen som den indirekta solinstrålningen att reduceras avsevärt. Den indirekta solinstrålningen innebär att man från lägenheten kan observera solinstrålning i närheten. Detta har inte närmare utretts i förslaget till detaljplan.

Bibehåll befintlig byggnadshöjd

Att bygga ett 13 våningar högt tornhus avviker starkt från nuvarande bebyggelse. Höghöjdsfantasterna i byggnadsnämnden borde fundera på bättre lägen för höghusbebyggelse än i Oskarsvarv och Västra varvsgatan.

Mataffär - flera butiker i området har tidigare lagts ned på grund av dålig lönsamhet

En ny mataffär måste konkurrera med bl a Willys i Södra hamn. Detta matvaruhus har billiga priser, stort utbud och en stor kundparkering. Detta är konkurrens fördelar som en närbutik befaras sakna i Oskarsvarv.

Ökat trafikbuller och ökade luftföroreningar

Den nya bebyggelsen vid Kajan 18 kommer att medföra ökat trafikbuller och luftföroreningar för boende vid Västra varvsgatan. Det har inte närmare utretts hur mycket buller och miljöstörningar som Hägern 11 ytterligare skulle tillföra miljön på ett negativt sätt.

Övergångsställen för gående vid korsningen Residensgatan/Västra varvsgatan

Ökad trafik från Kajan 18 och Hägern 11 medför behov av övergångsställen vid korsningen Residensgatan/Västra varvsgatan.

Trafikkaos vid Sandviksgatan

Det borde utredas närmare hur det ska gå till när mer än 750 fordon varje dag 07:55 ska svänga in från Sandviksgatan och Residensgatan till Västra varvsgatan."

Kommentar

Den planerade bebyggelsen kommer oundvikligen att påverka vystråk för en del av omkringliggande fastigheter. Att utsikten ska bevaras som den "alltid" har varit är ett omöjligt uppdrag, speciellt i de centrala delarna av en växande stad. Opåvekad visuell utsikt från befintliga fastigheter kan inte tillgodoses inom ramarna för denna detaljplan.

Den planerade bebyggelsen kommer att generera skuggbildning och påverka de omkringliggande fastigheterna under perioder av dagen. En stad som växer och i speciellt de centrala delarna av staden blir detta en uppenbar konflikt. Staden är inte någon statisk struktur och förändring av närmiljöerna kommer alltid att ske i olika stor omfattning. Som den till planhandlingarna bilagda skuggstudien påvisar så kommer bostadsrättsföreningen Lulehus 6 (kvarteret Gladan) främst att påverkas av skuggbildning under några timmar på förmiddagen.

Hägern 11 bedöms vara en god lokalisering för ett inslag av högre bebyggelse. Fastigheten omringas av breda, luftiga gaturum och relativt storskalig bebyggelse söder om fastigheten.

Bullerpåverkan från trafikallsträngen som nyexploateringarna på Varvet kommer att generera är hanterbara och påverkan på den akustiska miljön bedöms inte överskrida gällande riktvärden för trafikbuller. I framtiden kan det bli aktuellt med en omgestaltning utav Västra Varosgatan med gång- och cykelväg, gestaltade gångpassager och trädplanteringar vilket i sin tur kan motverka omotiverade fordonshastigheter och en generellt mer estetiskt tilltalande miljö.

Harry Persson

Harry Persson anför i sin skrivelse bl.a. att:

Skuggningseffekten innebär en negativ påverkan på befintliga fastigheter. En för-tätning av Hägern 11 innebär ett sänkt ekonomiskt marknadsvärde på bostads-rätterna inom föreningen Hägern 1.

”Skuggbildningseffekterna ser ut att bli långt mer störande och försämrande för staden i övrigt än av planförfattarna låtit påskina och det har att göra med att Lu-leå befinner sig så långt upp på Nordkalotten. Till och med Isbrytarna vid Svartö-berget drabbas av långvarig skugga, särskilt under vår och sen höst.

Påståendet om riksintresse är fel. Detaljplanen har negativa effekter på allmänna intressen och på riksintresset som gäller dels skyddandet av tillfart till flygstatio-nen och dels säkerställande av skydd för möjligheterna att förebygga skadeverk-ningar i händelse av älvkatastrof i Luleälven.

Det är så uppenbart att planförfattarna har felaktiga utgångsförutsättningar när det gäller trafikgenerering av aktuell plan och övriga planer i närheten.”

Kommentar

Se svar på skrivelser från Rose-Marie Andersson och Peter Callgren, representanter för bostadsrättsföreningen Hägern 1 och Anders Hörberg.

Ställningstagande

Detaljplanens högsta totalhöjd revideras till 45 meter till granskningsskedet.

En beskrivning och resonemang kring påverkan på luftkvaliteten införs i planbeskri-ningen.

En förtydligad bullerberäkning revideras och bifogas granskningsskedet.

Omkastade bilder i solstudien korrigeras och bifogas granskningsskedet.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning 2014-09

AnneLie Granljung
planchef

Johan Eriksson
planarkitekt